



# **Pourvoirie à droits non exclusifs sur les terres du domaine de l'État en territoire libre**

**ACHAT DE TERRAIN SOUS BAIL COMMERCIAL**

AVRIL 2024

# Le portrait

## POURVOIRIES À DROITS EXCLUSIFS DE CHASSE ET DE PÊCHE (PADE)

Entreprise qui opère sur terres publiques en vertu d'un bail signé avec le gouvernement, qui lui octroie l'exclusivité de la pratique de la chasse, de la pêche et parfois du piégeage sur un territoire donné, avec une restriction qu'au moins 90 % des jours-activités disponibles doivent être offerts au public en général.

## POURVOIRIES À DROITS NON EXCLUSIFS (PDNE)

Entreprise qui opère sur terres publiques et/ou privées. Celles situées sur terres publiques (majoritaires) offrent des activités de chasse ou de pêche sur le « territoire libre », où toute personne peut pratiquer son activité sans requérir l'autorisation du pourvoyeur. Leurs bâtiments sont érigés sur des terrains faisant l'objet d'un bail de villégiature commerciale émis par le ministère des Ressources naturelles et des Forêts (MRNF), un bail d'une durée d'un an, renouvelable.

## TYPE DE BAIL DE VILLÉGIATURE COMMERCIALE SUR LES TERRES PUBLIQUES :

### Fins d'hébergement dans une pourvoirie sans droits exclusifs

(Appelé « bail de villégiature commerciale » dans le présent document)

Utilisation destinée à l'hébergement dans une pourvoirie sans droits exclusifs.

### Fins commerciales récréatives ou touristiques avec hébergement

Utilisation récréative ou touristique commerciale, à l'exception d'une pourvoirie, avec des unités d'hébergement (ex. : motel, auberge, chalet locatif, colonie de vacances, camping, refuge).

## DONNÉES

378 PDNE en activité (2022)

↳ 237 PDNE sur terres publiques

↳ 1285 bâtiments érigés sur bail de villégiature commerciale

↳ 634 baux de villégiature commerciale (2013)

En Abitibi-Témiscamingue, nous comptons 20 PDNE situées sur le territoire libre et possédant pas moins de 95 baux de villégiature commerciale sur les terres du domaine de l'État.

# La demande

Faciliter l'acquisition en propre des terrains faisant l'objet d'un bail de villégiature commerciale.

La vente d'un terrain est actuellement possible en vertu de l'article 7 du *Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État* :

*Sous réserve des articles 8 et 9, le ministre vend au plus offrant ou loue au premier requérant une terre que plus d'une personne veut acheter ou louer.*

*Toutefois, dans le cas d'une terre destinée à des fins commerciales ou industrielles, elle est vendue ou louée en priorité à la personne qui démontre que les répercussions de son projet sont les plus positives du point de vue du développement durable, notamment quant aux aspects environnementaux, sociaux et économiques.*

Cependant, les demandes visant l'achat d'un terrain faisant l'objet d'un bail de villégiature commerciale sont refusées par le MERN.

Précisons que ce ne sont pas l'ensemble des 634 baux de villégiature commerciale qui feraient l'objet d'une demande d'acquisition. La demande concerne les terrains sur lesquels sont érigés les bâtiments du site principal et ne vise donc pas les camps isolés ou éloignés pour lesquels un transfert de bail commercial pour un bail de villégiature privé pourrait très bien être consenti.

# Les justifications

1. Le financement d'une entreprise de pourvoirie est très difficile :
  - a. Entreprise touristique ;
  - b. Souvent saisonnière ;
  - c. Bâtiments érigés sur des terres qui n'appartiennent pas au propriétaire des bâtiments ;
  - d. Bail d'une durée d'un an.
2. Dans les cas très rares où le financement est accordé, c'est souvent à des taux d'intérêt beaucoup plus élevés que pour les autres secteurs et des garanties personnelles sont exigées dans une bonne proportion (33 % des cas) ;
3. Facilite le transfert des entreprises à la relève ou à des tiers ;
4. La possibilité d'être propriétaire permettrait aux pourvoyeurs de pouvoir, selon leur condition financière, soit de vendre un ou deux chalets, afin de poursuivre leurs activités ou, dans des cas où l'entreprise n'est plus viable, démanteler leur entreprise pour retrouver une partie de ce qui constitue souvent leur seul fonds de pension ;
5. La vente d'un terrain sous bail de villégiature commerciale est conforme aux principes directeurs du MERN et devant guider la vente d'une terre publique à des intérêts privés :
  - ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine foncier en tant que bien commun  
La vente d'un terrain de PSDE permet d'optimiser la mise en valeur des ressources en consolidant une entreprise qui représente un mode d'accès privilégié au territoire public.
  - ✓ Limiter le morcellement du territoire public  
La vente d'un terrain sous bail ne change en rien le morcellement du territoire puisque ce terrain est déjà sujet à un usage « privatif » en vertu du bail. L'acquisition en propre de cette parcelle de terrain ne modifie donc pas cet aspect.
  - ✓ Tenir compte des principes de développement durable  
L'opération même d'une PDNE en est une qui épouse les principes du développement durable. Outre la création de richesse en région, la pourvoirie permet un accès au territoire public pour de nombreux résidents et non-résidents qui y pratiquent des activités de chasse, pêche, nature et aventure dans un encadrement abordable et sécuritaire. Le prélèvement faunique lui, s'effectue en fonction des capacités établies de concert avec les biologistes du gouvernement du Québec.

Notre demande d'acquisition de terrain concorde par ailleurs avec l'intention du MERN d'assouplir les lignes directrices relatives à la vente de terres du domaine de l'État (Consultation sur la mise en valeur du territoire public, 2020).